

# Q1

**Delårsrapport**  
**1 januari – 31 mars 2018**



OFFENTLIGA HUS

# EN LÅNGSIKTIG PARTNER TILL SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

**Offentliga Hus äger, förvaltar, vidareutvecklar och hyr ut samhällsfastigheter med det offentliga som fortsatt hyresgäst. Vi avlastar kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, så att de fullt ut kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.**

Offentliga Hus grundades 2011 som en av pionjärerna inom segmentet samhällsfastigheter. Idag äger vi samhällsfastigheter på 40 orter runtom i Sverige. Vårt bestånd innefattar allt från skolor och vårdboenden till bibliotek, polishus, teatrar och studentlägenheter.

Det totala fastighetsvärdet av vår portfölj uppgår till cirka 2,4 miljarder kronor. Över 90 procent av hyresgästerna är offentliga\* med långa hyreskontrakt. Vi har aldrig sålt någon av våra fastigheter, och vårt fokus på långsiktighet och aktivt ägande har gjort oss till en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler.

Offentliga Hus ska växa och en börsnotering är planerad under 2019.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv 1	2017 kv 1	2017
Hyresintäkter, TSEK	47 005	41 825	170 637
Förvaltningsresultat, TSEK	25 319	24 277	97 770
Balansomslutning, TSEK	2 810 149	2 191 948	2 791 225
Justerad soliditet %	30,2%	27,8%	30,2%
Belåningsgrad %	57,4%	65,4%	57,0%
Fastighetsvärde, TSEK	2 408 737	2 135 000	2 387 781

\*Exklusive studentbostäderna

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## Q1, JANUARI – MARS

- Niklas Ericson tillträdde som transaktionschef. Han kommer närmast från Ålandsbanken, där han tidigare var chef för fastighetsfinansiering.
- Offentliga Hus obligation började handlas den 1 februari 2018 vid Nasdaq Stockholm.
- En fastighet i Västervik, förvärvad i december 2017, tillträdde i januari 2018.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Offentliga Hus har tillträtt den portfölj av fastigheter som förvärvades av Svevia under fjärde kvartalet 2017.
- Värderingar av befintligt fastighetsbestånd, som genomförts på grund av ändrade hyres- och innehavsförhållanden, förväntas indikativt ge en positiv värdeförändring om ca 350 miljoner kronor under andra kvartalet.
- Den 3 maj 2018 avhöll Offentliga Hus årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Mats Hulth, Ulf Adelsohn, Pierre Ladow, Jacqueline Winberg och Svante Bengtsson till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Mats Hulth som styrelseordförande.
- I enlighet med punkt 11.5 i obligationsvillkoren har Offentliga Hus löst det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl.



Sameskolan Älgen 1 i Kiruna ägs och förvaltas av Offentliga Hus sedan 2017.

## VD HAR ORDET

## VI SÅR FÖR ATT SKÖRDA

**För att skörda måste man först så. Det är en bra sammanfattning av vår första kvartalsrapport för 2018.**

Det fjärde kvartalet 2017 var framgångsrikt för Offentliga Hus – vår fastighetsportfölj växte med 40 procent, vi emitterade en övertecknad obligation om 400 miljoner kronor och förvärvade ett stort antal infrastrukturfastigheter från statliga Svevia.

Efter första kvartalet 2018 visar verksamheten på ett starkt driftsnetto med en överskottsgrad på närmare 70 procent. I det första kvartalet har vi haft lånekostnader och finansiella engångskostnader för emissionen av obligationen. Samtidigt har vi ännu inte redovisat några intäkter från förvärvet av Sveviafastigheterna, eftersom tillträdet skedde per den 1 april.

Skuldsättningen i bolaget är fortsatt låg med en belåningsgrad på 57 procent.

Så ser bakgrunden ut till det första kvartalsresultatet för 2018, och det känner vi oss nöjda med. Vi har lagt en stabil grund för framtiden och skapat mycket goda förutsättningar för ytterligare förvärv och fortsatt stark tillväxt. Kommande kvartal kommer hyresintäkter från förvärvet av Svevia att påverka resultatet positivt. Det handlar om sådd och skörd – och nu är vi redo att skörda frukterna av vårt arbete!



”

VI HAR LAGT EN  
STABIL GRUND FÖR  
FRAMTIDEN OCH  
SKAPAT MYCKET GODA  
FÖRUTSÄTTNINGAR  
FÖR FORTSATT  
STARK TILLVÄXT

Lars Holm, VD Offentliga Hus



# VÅR VERKSAMHET

Offentliga Hus affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter.

## FASTIGHETSUTVECKLING SOM HÖJER KVALITETEN

Vi förädlar och anpassar fastigheter till hyresgästens behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytorna kan användas mer effektivt för ändamålet, oavsett om det gäller en vårdfastighet eller en teater.

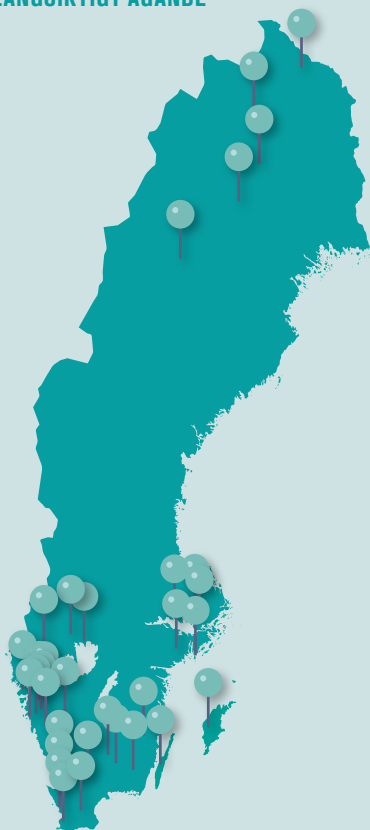
## FASTIGHETSFÖRVALTNING MED SAMARBETSPARTNER

Som fastighetsförvaltare är vi en långsiktig samarbetspartner som hanterar underhållet av fastigheterna. Lokaler för vård, skola och omsorg är av naturliga skäl ofta utsatta för hårt slitage. För att upprätthålla kvalitet och funktion över lång tid krävs en tät dialog med användarna och lyhördhet i planeringen av underhållet.

Den löpande tekniska fastighetsförvaltningen av vårt bestånd sköts av vårt systerbolag Nordic PM som förvaltar ca 1,5 miljoner kvm över hela Sverige. Ett samarbete som innebär en helhetslösning för våra hyresgäster, där alla parter kan fokusera på sina respektive huvuduppgifter.

### VÅRT FOKUS

- ➔ TILLVÄXT
- ➔ FÖRVÄRV MELLAN 50-300 MSEK
- ➔ LOKAL NÄRVARO
- ➔ LÅNGSIKTIGT ÄGANDE



TOTALT  
FASTIGHETSVÄRDE  
**2,4 MSEK**

**90%**  
OFFENTLIGA  
HYRESGÄSTER

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hysesintäkterna uppgick till 47 005 TSEK (41 825) en ökning med 12 procent. Driftnettot uppgick till 32 143 TSEK (29 166), en ökning med 10 procent. Ökningen är främst hänförlig till genomförda förvärv under 2017.

De centrala administrationskostnaderna ökade från 4 867 TSEK till 6 771 TSEK. De högre kostnaderna beror på att koncernens verksamhet har växt i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån, tillskott från ägarna samt eget kapital, med en belåningsgrad på 57 (65) procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Finansiella kostnader har ökat från 12 083 TSEK till 18 818 TSEK. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för obligationen som emitterades sent i fjärde kvartalet 2017. Obligationens kapital har satts i arbete under andra kvartalet 2018 i och med tillträdet av Svevias fastighetsportfölj samt fortsatt tillväxt under 2018.

Under årets första kvartal har en fastighet värderats externt, varför värdeförändringarna är väsentligt lägre än motsvarande period föregående år. Större delen av fastighetsinnehavet kommer att värderas externt under andra kvartalet. Ingen större förändring har dock skett i någon befintlig fastighet som skulle föranleda en väsentlig omvärdering av marknadsvärdet. Marknadsvärdet per den 31 mars uppgick till 2 408 737 TSEK (2 135 100).

Periodens resultat uppgick till 8 565 TSEK (39 204). Minskningen beror främst på ökade finansiella kostnader samt lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2018 till 781 518 TSEK (464 463). Den justerade soliditeten uppgick till 30 (28) procent.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 334 296 TSEK (35 484). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 13 342 TSEK (13 412).

## MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration från det närliggande företaget OH Management AB. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag.

## BOLAGSSTYRNING

Offentliga Hus styrelse har under året sammanträtt två gånger. Förutom sedvanliga beslut om strategi och budget godkänner styrelsen varje enskilt förvärv.

## PERSONAL

Offentliga Hus har tre anställda, vilka är VD samt finans- och transaktionschef. All annan central administration köps från OH Management AB som ägs till 50 procent av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50 procent av Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl). Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som är ett dotterbolag till Fastator.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Offentliga Hus har tillträtt den portfölj av fastigheter som förvärvades av Svevia under fjärde kvartalet 2017.

Värderingar av befintligt fastighetsbestånd, som genomförts på grund av ändrade hyres- och innehavsförhållanden, förväntas indikativt ge en positiv värdeförändring om ca 350 miljoner kronor under andra kvartalet.

Den 3 maj 2018 avhöll Offentliga Hus årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Mats Hulth, Ulf Adelson, Pierre Ladow, Jacqueline Winberg och Svante Bengtsson till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Mats Hulth som styrelseordförande.

I enlighet med punkt 11.5 i obligationsvillkoren har Offentliga Hus löst det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl.

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktsidan har Offentliga Hus en begränsad risk. Hyresavtalen är till övervägande del tecknade direkt med offentlig sektor (kommun, landsting och stat) och löper över lång tid. Osäkerheten gäller främst finansiering och räntekostnader. Under 2017 fastställdes en ny finanspolicy av styrelsen i syfte att säkra den stabila finansiella ställningen i koncernen, där det bland annat beslutades om att hantera ränterisken genom att börja använda räntederivat.

### FRAMTIDA UTVECKLING

Offentliga Hus har en ambition att fortsätta expansionen och förhandlar om ett flertal nya förvärv. Det allmänna transaktionsklimatet på fastighetsmarknaden är god. Offentliga Hus förmåga att attrahera samhällsägare ökar i takt med att man kan uppvisa framgångsrika projekt. Offentliga Hus har en stark organisation som kan hantera större och mer komplexa förvärv utan väsentliga nyrekryteringar och förändringar. Därmed torde tillväxttakt och vinstnivå fortsätta att utvecklas i en mycket gynnsam riktning. Offentliga Hus stärkta finansiella ställning utgör en god grund för fortsatt tillväxt och en sänkning av koncernens finansieringskostnad.

### AKTIEÄGARE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Offentliga Hus i Norden Holding AB, som i sin tur ytterst ägs till 50 % av AB Fastator (publ) samt till 50 % av Offentliga Nordic Property Holding SARL.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv 1	2017 kv 1	2017	Rullande 12, april–mars
Hysesintäkter	47 005	41 825	170 637	175 817
Övriga intäkter	383	550	502	335
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>47 388</b>	<b>42 375</b>	<b>171 139</b>	<b>176 152</b>
Fastighetskostnader	-15 245	-13 207	-53 306	-55 344
<b>Driftnetto</b>	<b>32 143</b>	<b>29 168</b>	<b>117 833</b>	<b>120 808</b>
Central administration	-6 771	-4 867	-19 868	-21 772
Avskrivningar	-53	-24	-195	-224
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>25 319</b>	<b>24 277</b>	<b>97 770</b>	<b>98 812</b>
Finansiella intäkter	-	2	4	2
Finansiella kostnader	-18 818	-12 083	-54 856	-61 591
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-18 818</b>	<b>-12 081</b>	<b>-54 852</b>	<b>-61 589</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>6 501</b>	<b>12 196</b>	<b>42 918</b>	<b>37 223</b>
Värdeförändring fastigheter	519	36 671	132 203	96 051
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 020</b>	<b>48 867</b>	<b>175 121</b>	<b>133 274</b>
Inkomstskatt	-1 544	-9 663	-41 024	-32 905
<b>Årets resultat</b>	<b>5 476</b>	<b>39 204</b>	<b>134 097</b>	<b>100 369</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv 1	2017 kv 1	2017	Rullande 12, april–mars
Periodens resultat	5 476	39 204	134 097	100 369
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>5 476</b>	<b>39 204</b>	<b>134 097</b>	<b>100 369</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	5 476	39 204	134 097	100 369
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 476</b>	<b>39 204</b>	<b>134 097</b>	<b>100 369</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2 422 424	2 136 270	2 396 288
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 422 424</b>	<b>2 136 270</b>	<b>2 396 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	53 429	20 194	34 622
Likvida medel	334 296	35 484	360 315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>387 725</b>	<b>55 678</b>	<b>394 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 810 149</b>	<b>2 191 948</b>	<b>2 791 225</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>781 518</b>	<b>464 463</b>	<b>776 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	123 297	97 909	126 098
Räntebärande skulder	1 778 682	1 106 268	1 738 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 901 979</b>	<b>1 204 177</b>	<b>1 864 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	53 482	434 644	69 264
Ej räntebärande skulder	73 170	88 664	81 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>126 652</b>	<b>523 308</b>	<b>150 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 810 149</b>	<b>2 191 948</b>	<b>2 791 225</b>



## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TSEK	2018-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>776 042</b>	-	<b>776 042</b>
Årets resultat	5 476	-	5 476
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>5 476</b>	-	<b>5 476</b>
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	-	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>781 518</b>	-	<b>781 518</b>

TSEK	2017-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>425 259</b>	-	<b>425 259</b>
Årets resultat	134 097	-	134 097
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>134 097</b>	-	<b>134 097</b>
Nyemission	74 952	-	74 952
Tillskott genom förvärv av NSH	-74 952	-	-74 952
Aktieägartillskott	241 686	-	241 686
Utdelning	-25 000	-	-25 000
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>216 686</b>	-	<b>216 686</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>776 042</b>	-	<b>776 042</b>

TSEK	2017-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>425 259</b>	-	<b>425 259</b>
Årets resultat	39 204	-	39 204
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>39 204</b>	-	<b>39 204</b>
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	-	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>464 463</b>	-	<b>464 463</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2018 kv 1	2017 kv 1	Helår 2017
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Rörelseresultat		25 319	24 277	97 770
Avskrivningar		53	24	38
Erhållen ränta		251	2	4
Betald ränta		-6 512	-8 022	-58 520
Betalda inkomstskatter		-5 772	-2 869	-8 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>13 339</b>	<b>13 412</b>	<b>30 324</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-18 017	3 342	-10 791
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-17 738	-9 298	-5 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-22 416</b>	<b>7 456</b>	<b>14 517</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter		-25 669	-79 609	-244 110
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-25 669</b>	<b>-79 609</b>	<b>-244 110</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-2 156	-384 962
Upptagna lån		49 937	70 500	1 007 181
Amortering av lån		-27 870	-5 534	-52 138
Lämnad utdelning		-	-	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>22 066</b>	<b>62 810</b>	<b>545 081</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde		-26 019	-9 343	315 488
Likvida medel vid årets början		360 315	44 827	44 827
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>334 296</b>	<b>35 484</b>	<b>360 315</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv 1	2017 kv 1	Rullande 12 apr–mar	2017
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 976	2 333	9 731	9 724
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 976</b>	<b>2 333</b>	<b>9 731</b>	<b>9 724</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-980	-	-1 309	-973
Övriga rörelsekostnader	-5 340	-3 730	-18 318	-18 332
Resultat från koncernföretag	-	-	-550	-550
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 344</b>	<b>-1 397</b>	<b>-10 446</b>	<b>-10 131</b>
Finansiella poster	-8 529	-4 930	-24 337	-17 983
Bokslutsdispensioner	-	-	-	39 195
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12 873</b>	<b>-6 327</b>	<b>-34 783</b>	<b>11 081</b>
Skatt	-	-	4 493	-2 602
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 873</b>	<b>-6 327</b>	<b>-30 290</b>	<b>8 479</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv 1	2017 kv 1	Rullande 12 apr–mar	2017
Periodens resultat	-12 873	-6 327	-30 290	8 479
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-12 873</b>	<b>-6 327</b>	<b>8 479</b>	<b>-6 327</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	1 096 383	320 396	857 112
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 096 383</b>	<b>320 396</b>	<b>857 112</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	149 897	71 587	145 803
Likvida medel	277 209	523	309 684
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>427 106</b>	<b>72 110</b>	<b>455 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 523 489</b>	<b>392 506</b>	<b>1 312 599</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	385 310	93 195	398 183
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 088 569	249 633	816 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 088 569</b>	<b>249 633</b>	<b>816 538</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	36 464	28 700	38 745
Ej räntebärande skulder	13 147	20 978	59 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>49 611</b>	<b>49 678</b>	<b>97 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 523 489</b>	<b>392 506</b>	<b>1 312 599</b>

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>93 195</b>	<b>99 522</b>	<b>99 522</b>
Periodens resultat	-12 873	-6 327	7 024
Nyemission	-	-	74 952
Aktieägartillskott	-	-	241 685
Utdelning	-	-	-25 000
Teckningsoptioner	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>80 322</b>	<b>93 195</b>	<b>398 183</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2018 kv 1	2017 kv 1	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 955	-69 528	-160 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 250	-550	-536 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	269 730	70 500	1 005 950
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde	-32 475	422	309 583
Likvida medel vid årets början	309 684	101	101
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>277 209</b>	<b>523</b>	<b>309 684</b>



# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Offentliga Hus har utvärderat dessa nya standarder och de ger ingen effekt på koncernens ingående balanser per 1 januari 2018.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019. Offentliga Hus bedömning är att denna standard inte kommer ha någon effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning.

Detta innebär att samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats för koncern som vid upprättandet av 2017 års årsredovisning.

## VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av Offentliga Hus finansiella rapporter.

## VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

## AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Offentliga Hus-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2018 och 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority).

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Årets hyresintäkter i förhållande till kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Används för att underlätta vid jämförelse med bolag inom branschen samt ur perspektivet att påvisa bolagets fokus på långsiktiga och stabila hyresgäster, såsom kommuner och landsting.

### Driftnetto

Totala intäkter minus kostnader för underhåll, drift, tomt-rättsavgälder samt fastighetsskatt.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

### Belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

### Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

### Justerad soliditet (inklusive aktieägarinlåning), %

Eget kapital plus aktieägarinlåningen dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används som komplement till soliditeten för att visa soliditeten inklusive de lån som är efterställda övriga krediter.

## NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- **Naibaf AB-koncernen** har ett betydande inflytande i Fastator. Offentliga Hus har under året köpt vissa fastighetsrelaterade tjänster från Naibaf AB-koncernen.
- **Styrelseledamöter** i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- **Styrelseledamöter** i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- **AB Fastator samt Nordic Property Holding SARL** som vardera äger 50 procent av bolaget.
- **OH Management** som är systerbolag.
- **Nordic PM** som är ett dotterbolag till AB Fastator.

Under perioden januari–mars 2018 har följande transaktioner med närstående identifierats:

Offentliga Hus köper i huvudsak central administration och fastighetsrelaterade tjänster från de närstående bolagen. Tjänsterna är reglerade i avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Under första kvartalet 2018 uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp;

- OH Management AB	1 987 TSEK
- Nordic PM	2 925 TSEK
- Naibaf AB-koncernen	100 TSEK
- AB Fastator	6 260 TSEK

Köpta tjänster från Fastator under första kvartalet är hänförliga till förvärv samt affärsutveckling.

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 18 maj 2018 klockan 07.00.

## FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q1, januari–mars 2018	18 maj 2018
Delårsrapport Q2, april–juni 2018	29 aug 2018
Delårsrapport Q3, juli–sept 2018	16 nov 2018

Offentliga Hus årsredovisning för 2017 publicerades den 10 april 2018 och finns tillgänglig via hemsidan, [www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se).

## KONTAKT

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Nybrogatan 3

114 34 Stockholm

[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)

[info@offentligahus.se](mailto:info@offentligahus.se)

Lars Holm, VD

070 897 44 09

[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)

Niklas Eklund, CFO

070 969 29 69

[niklas.eklund@offentligahus.se](mailto:niklas.eklund@offentligahus.se)



OFFENTLIGA HUS

[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)